

Договір суборенди нерухомого майна № 16/10/24/1

м. Київ

«16» жовтня 2024 року

Фізична особа – підприсмець Олійник Віктор Михайлович, РНОКПП 3314110495 (далі по тексту **Орендар**), зареєстроване місце проживання: Київська обл.. Бучанський р-н, смт Бородянка, вул.. Хутірська, 6.6 з однієї сторони, та

Фізична особа – підприсмець Клименко Дмитро Михайлович, РНОКПП 3243600892, зареєстроване місце проживання: м. Київ, вул. Княжий Затон, буд. 11, кв. 97, (далі по тексту - **Орендодавець**), з другої сторони, разом та окремо по тексту **Сторона/Сторони** уклали даний Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в тимчасове платне користування - суборенду протягом строку оренди (зазначений нижче в даному Договорі) частину нежиле приміщення (надалі – «Приміщення», «об'єкт оренди») за наступними характеристиками:

1.1.1. Найменування та місцезнаходження приміщення: **нежиле приміщення на 1 поверсі, яке розташоване за адресою: м. Київ, вулиця Маршала Тимошенка, будинок 21, корпус 3.**

1.1.2. Площа приміщення **15,0 кв. м.**

1.1.3. Стан приміщення на момент передавання в оренду: задовільний, недоліки відсутні.

1.1.4. Недоліки приміщення відсутні.

1.2. Приміщення належить Орендодавцю на праві Договору оренди №03/23 від 01.03.2023р. Орендодавець свідчить, що Приміщення прихованих недоліків не має, на момент укладання цього Договору нікому іншому не продане, не подароване, іншим способом не відчужене, не передане в інше користування (піднайом, суборенду, тощо), в податковій заставі не перебуває, судового спору щодо нього немає, як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не внесене, права інших осіб (як наявні, так і майбутні) відсутні.

1.3. Ризики випадкового знищення або пошкодження Приміщення несе Орендар, при наявності вини останнього та/або його відвідувачів/контрагентів.

1.4. Приміщення за даним Договором може передаватися у суборенду за отримання окремого письмового погодження від Орендодавця.

2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

2.1. Приміщення передається Орендарю для його використання у господарській діяльності для розміщення кав'ярні та можливості працювати з реалізацією десертів власного виробництва та на самовивіз.

2.2. Орендодавець гарантує та підтверджує відсутність заборгованості по сплаті комунальних платежів по Приміщенню станом на день укладення даного Договору.

Зміна власника Приміщення не є підставою для припинення дії або зміни умов Договору. У випадку зміни власника приміщення Орендодавець зобов'язаний передати права та обов'язки по даному договорі новому власнику.

2.3. Передача Приміщення в суборенду не призводить до переходу права власності на це Приміщення до Орендаря, останній користується ним протягом строку оренди.

2.4. Амортизаційні відрахування здійснюються у порядку, визначеному чинним законодавством України.

2.5. Відновлення об'єкта оренди здійснюється наступним чином: капітальний ремонт здійснюється Орендодавцем, поточний ремонт проводиться Орендарем.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ПРИМІЩЕННЯ В ОРЕНДУ

3.1. Прийом-передача Приміщення Орендарю здійснюється по Акту прийому-передачі (надалі – АППІ), який підписується Сторонами у дату підписання Договору. Акт прийому-передачі Приміщення є невід'ємною частиною Договору.

Орендодавець

Орендар

3.2. Сторони можуть письмово погодити інший строк передачі Приміщення в оренду.

4. СТРОК ОРЕНДИ

4.1. Строк оренди складає 2 (два) роки та 11 (одиннадцять) місяців, та починається з моменту підписання Орендарем і Орендодавцем АППІ.

4.2. Строк оренди, зазначений у п. 4.1., зменшується у випадку припинення дії договору, у тому числі його розірвання.

5. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

5.1. Загальний розмір орендної плати за Приміщення на місяць становить 20000 (двадцять тисяч) грн. 00 коп. без ПДВ.

Розмір орендної плати може бути змінений за домовленістю між Сторонами, про що підписується додаткова угода.

5.2. Порядок компенсації вартості спожитих комунальних послуг та інших послуг з утримання Приміщення визначається Сторонами в окремій додатковій угоді (окремому договорі).

5.3. Орендар зобов'язується перераховувати орендну плату, встановлену в п. 5.1 цього розділу, у готівковому або безготівковому порядку до 10 числа кожного місяця за наступний.

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

6.1. Орендодавець має право:

6.1.1. здійснювати перевірку порядку використання Орендарем Приміщення (крім місць з обмеженим доступом згідно вимог НБУ) та його стану у відповідності до умов даного Договору. Такі перевірки проводяться лише в робочий час Орендаря і в його присутності за умови письмового попередження за 1 (один) робочий день до дати проведення перевірки.

6.1.2. на відшкодування витрат, завданих пошкодженням та/або знищенням Приміщення Орендарем при наявності вини останнього та/або його відвідувачів/контрагентів.

6.1.3. на відшкодування витрат, завданих пошкодженням та/або знищенням Приміщення внаслідок дії вогневих ризиків – пожежа, вибух, удар блискавки тощо, внаслідок дії рідини з водопровідних, каналізаційних та опалювальних систем тощо, якщо буде доведено, що вищевказані дії сталися внаслідок вини Орендаря та/або його відвідувачів/контрагентів.

6.2. Орендодавець зобов'язаний:

6.2.1. надати Орендарю Приміщення, придатне для його експлуатації, шляхом підписання Акту прийому-передачі, відповідно до умов даного Договору;

6.2.2. не здійснювати перешкод Орендарю при користуванні Приміщенням на умовах даного Договору;

7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

7.1. Орендар зобов'язується:

7.1.1. використовувати Приміщення відповідно до його цільового призначення, зазначеного в Розділі 2 даного Договору;

7.1.2. своєчасно та в повному обсязі здійснювати орендні та інші платежі, згідно з розділом 5 даного Договору;

7.1.3. підтримувати Приміщення в належному технічному стані, здійснювати поточний ремонт за власний рахунок та із залученням компетентних фахівців;

7.1.4. дотримувати протипожежних правил, а також правил користування тепловою та електричною енергією, правил техніки безпеки та інших спеціальних правил. Орендар зобов'язується впроваджувати комплексні заходи з пожежної безпеки, здійснювати контроль з їх дотримання, організовувати навчання працівників правил пожежної безпеки, утримувати в справному стані засоби протипожежного захисту, виконувати приписи органів протипожежного нагляду тощо;

7.1.5. не здійснювати, без письмової згоди Орендодавця ремонт, перебудову, добудовування і перепланування Приміщення (за винятком поточного ремонту). Орендар здійснює

Орендодавець

Орендар

поліпшення Приміщення виключно за власний рахунок, якщо про інше Сторони не домовляться шляхом підписання додаткової угоди до даного Договору;

7.1.5. прийняти від Орендодавця Приміщення в оренду та повернути його після закінчення строку оренди (в тому числі, при достроковому розірванні даного Договору), в порядку та в строки, встановлені умовами даного Договору.

7.1.6. Отримувати дозволи, ліцензії тощо, необхідні для використання Приміщення з метою, зазначеною у розділі 2 даного Договору.

7.1.7. Забезпечити цілодобовий доступ до приміщення та суміжних територій спільного користування представникам експлуатуючої організації та аварійних служб для обслуговування, ремонту систем житлового будинку, та не перешкоджати їх діями. Орендар усвідомлює ризики, пов'язані з користуванням підвальним приміщенням (аварії систем житлового будинку та роботи, пов'язані з їх усуненнями) та підтверджує відсутність жодних претензій у випадку настання таких ситуацій до Орендодавця.

7.2. Орендар має право:

7.2.1. обладнати Приміщення за своїм розсудом, якщо таке устаткування не наносить шкоди конструкціям будинку, в якому розташоване Приміщення та/або Приміщення;

7.2.2. на безперешкодний доступ для своїх працівників і клієнтів у Приміщення у відповідності до умов даного Договору.

8. ПОРЯДОК ПОВЕРНЕННЯ ОRENDOДАВЦЮ ПРИМІЩЕННЯ

8.1. Орендар зобов'язаний не пізніше 3 (трьох) календарних днів після закінчення строку оренди, повернути Орендодавцю Приміщення шляхом підписання уповноваженими представниками Орендаря і Орендодавця Акту прийому-передачі (повернення) з оренди (надалі – АПП2). До підписання АПП2 Орендар зобов'язаний звільнити Приміщення і підготувати його до передачі Орендодавцю.

Якщо Орендар ухиляється від підписання АПП2 та/або не звільняє Приміщення після закінчення строку оренди протягом 10 (десяти) днів від відповідної дати, а саме протягом 3 (трьох) календарних днів після закінчення строку оренди

Орендодавець має право самостійно звільнити Приміщення від обладнання/речей тощо Орендаря та використовувати Приміщення на власний розсуд. При цьому Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю витрати, пов'язані із таким звільненням Приміщення.

8.2. Здійснені Орендарем покращення Приміщення, які можна відокремити від Приміщення без заподіяння йому шкоди, є власністю Орендаря. Здійснені Орендарем покращення Приміщення, які не можна відокремити від Приміщення без заподіяння йому шкоди, є власністю Орендодавця. При цьому Сторони домовились про те, що Орендар здійснює покращення Приміщення виключно за власний рахунок.

8.4. Поліпшення, здійснені в Приміщенні Орендарем, які не можуть бути відокремлені без пошкодження Приміщення, переходять у власність Орендодавця без відшкодування вартості таких поліпшень.

8.5. Сторони погодили, що за жодних умов будь які здійснені Орендарем поліпшення не призводять до створення нової речі.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

9.1. Сторони даного Договору не несуть відповідальності по зобов'язаннях один одного перед третіми особами, якщо інше не передбачено цим Договором.

9.2. Сторони несуть відповідальність за невиконання, у тому числі неналежне виконання, свого грошового зобов'язання у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день такого прострочення.

9.3. У випадку порушення строків повернення Приміщення з оренди Орендар сплачує неустойку у розмірі подвійної орендної плати за прострочення повернення майна Орендодавцю.

Орендодавець



Орендар



10. ПОРЯДОК ПЕЧАТИ ТА ДОТВОР

10.1. Сторони зобов'язані вжити всіх заходів, щоб забезпечити виконання умов даного Договору та 2 (два) рази на 11 (одиннадцять) місяців з моменту вступу в силу цього Договору.

Зміст, дата, місце, час та приміщення Договору мають бути такі, як вказано в додатку до цього Договору.

На Договорі повинні бути вказані:

- назва сторони його дії;
- назва юридичної особи (Приміщення);
- адреса юридичної особи (приміщення) та юридична адреса (адреса);
- дата вступу в силу;
- дата та місце вступу в силу цього Договору.

10.2. За наявності підстав, вказаних у п. 10.1 даного Договору, Договір автоматично розірваний з моменту отримання Орешарем/Орешарем письмового повідомлення від Орешаря/Орешарем.

10.3. Сторони Договору зобов'язані, що для даного Договору може бути достатньо приміщення в інших випадках, ніж не передбачено в пунктах 10.1, 10.2 даного Договору, якщо між Орешарем і Орешарем буде достатньо відповідної домовленості, що оформиться у вигляді додаткової угоди до даного Договору.

Сторони зобов'язані, що якщо Сторони не приймуть достатньо приміщення для Договору, про це повідомляється відповідно письмово: повідомлення іншій Стороні не менш ніж за один місяць до дати такої приміщення. Якщо Сторони повідомляють іншій Стороні про достатнє приміщення, при умові особистого вручення такої повідомлення від Орешаря або вручення такої повідомлення особистою особою, тоді це буде підтверджено відповідною відповіддю.

10.4. Підставою для достатнього приміщення до даного Договору є рішення Орешарем, будь-якого наступного дня:

10.4.1. у разі чи не передбачено рішення Приміщення або відсутності його стану з даною Орешарем.

10.4.2. затримання (включно з тим, що не в повному обсязі) більше ніж на 2 (два) місяці орендної плати чи інших обов'язкових платежів, сплачених Орешарем.

10.4.3. систематичне порушення Орешарем своїх обов'язків до Договору.

10.4.4. несплату або збільшення розміру орендної плати.

10.5. За наявності обставин, що вказані в п. 10.4 даного Договору, його дії припиняється з моменту отримання Орешарем письмового повідомлення Орешарем про розірвання Договору, якщо інше не буде вказано в повідомленні Орешарем.

10.7. Приміщення (у тому числі достатнє) до даного Договору, неслучайно від підстав такої приміщення, не збільшено Орешарем від обов'язку виконати в повному обсязі зобов'язання щодо сплати орендної плати та користування Приміщенням та весь період фактичного користування Приміщенням.

10.8. Даний Договір набуде чинності з моменту його підписання Сторонами та/або уповноваженими представниками та скріплення печатками Сторін (якщо наявні).

10.9. Даний Договір складений у двох оригінальних екземплярах українською мовою, що мають рівну юридичну чинність, по одному для кожної Сторони.

10.10. Якщо в процесі або з моменту виконання даного Договору між Орешарем та Орешарем виникнуть правовідносини, що не регулюються його положеннями, вони регулюються нормами чинного в Україні законодавства.

Сторони прийшли до угоди не застосовувати положення Закону України "Про оренду державного та комунального майна" до своїх відносин та даного Договору чи в разі з

10.11. Усі суперечки, що виникають при виконанні умов даного Договору чи в разі з порушенням його положень, вирішуються шляхом перетворення. Якщо не досягнута домовленість по врегулюванню суперечки, вона передається на розгляд суду у порядку, встановленому чинним законодавством України.

Орешарем

Орешар

10.12. Усі додатки і доповнення до даного Договору є його невід'ємною частиною. Усі повідомлення, відповіді чи будь-який інший обмін інформацією або документацією сторони домовились здійснювати шляхом направлення друг другу рекомендованих або цінних листів за адресами, вказаними в розділі 11 цього Договору, за винятком випадків, встановлених Договором.

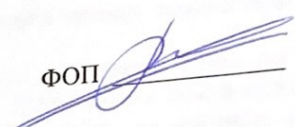
10.13. Підписанням цього Договору Сторони надають одна одній згоду на обробку персональних даних фізичних осіб, про яких йдеться в тексті цього Договору, усіх наданих одна одній документах, які стосуються цього Договору, виключно для виконання умов Договору. Сторони зобов'язуються здійснювати захист персональних даних, якими вони обмінялись, зазначених в тексті цього Договору та супровідних документах і через підписання цього Договору, підтверджують факт повідомлення одна одної та фізичних осіб про їх права згідно Закону України «Про захист персональних даних».

11. АДРЕСИ, РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ ОРЕНДОДАВЦЯ ТА ОРЕНДАРЯ:

Орендар
Фізична особа – підприсмець
Олійник Віктор Михайлович,
РНОКПП 3314110495

Орендодавець
Фізична особа – підприсмець Клименко
Дмитро Михайлович
РНОКПП 3243600892
м. Київ, вул. Княжий Затон, буд. 11, кв. 97

ФОП  Олійник В.М.

ФОП  Клименко Д.М.

Орендодавець 

Орендар 